
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有蠟筆小新休閒食品集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Labixiaoxin Snacks Group Limited
蠟筆小新休閒食品集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1262)

主要交易
出售FJ土地權

財務顧問

寶
橋
BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

除文義另有所指外，本通函使用的詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事局函件載於本通函第5至15頁。

2019年6月24日

目 錄

| | |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事局函件 | 5 |
| 附錄一 – 本集團的財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – FJ地塊估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 一般資料 | III-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「公佈」 | 指 | 本公司日期為2019年5月15日有關出售事項的公佈 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的相同涵義 |
| 「董事局」 | 指 | 董事局 |
| 「營業日」 | 指 | 香港及中國的持牌銀行一般開門營業的任何日子 (星期六、星期日或公眾假期除外) |
| 「資本承擔」 | 指 | 於轉讓協議日期，根據建築合約已訂約但未撥備的 承擔總金額約人民幣5,137萬元 |
| 「本公司」 | 指 | 蠟筆小新休閒食品集團有限公司，一家於百慕達註 冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股 份代號：1262） |
| 「完成」 | 指 | 根據轉讓協議的條款及條件完成於轉讓協議項下擬 進行的出售事項 |
| 「條件」 | 指 | 本通函「先決條件」一節所載的條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「建築合約」 | 指 | 賣方與中國的五名獨立承包商訂立的六份建築合 約，內容有關建造工業綜合體，合約總金額約為人 民幣2億7,800萬元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「出售事項」 | 指 | 建議根據轉讓協議的條款及條件出售FJ土地權 |
| 「FJ地塊」 | 指 | 位於晉江市食品產業園的地塊（總佔地面積約為126,981平方米），連同其上的建築物（即工業綜合體） |
| 「FJ土地權」 | 指 | 根據通知收購FJ地塊的預註冊合約權利 |
| 「FJ土地按金」 | 指 | 賣方根據通知就FJ土地權支付的預註冊按金人民幣4,000萬元 |
| 「FJ地價」 | 指 | 根據通知就FJ土地權的地價賣方應付而尚未支付的資本承擔人民幣3,500萬元 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士的第三方 |
| 「工業綜合體」 | 指 | 由兩期發展項目（包括建於FJ地塊上的12棟一至五層高樓宇）組成的工業綜合體 |
| 「晉江建設」 | 指 | 福建省晉江市工業園區開發建設有限公司，一家由晉江市人民政府控制的公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---------------------------------------|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2019年6月20日，即本通函付印前確認其中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 2019年11月15日（或買方與賣方可能協定的其他日期） |
| 「通知」 | 指 | 晉江建設於2013年11月30日向賣方發出的有關FJ土地權付款的通知 |
| 「買方」 | 指 | 福建省晉江市歐點供應鏈管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，惟不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.05美元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「轉讓協議」 | 指 | 賣方及買方就出售事項而於2019年5月15日訂立的有條件轉讓協議 |

釋 義

| | | |
|------|---|--|
| 「賣方」 | 指 | 蠟筆小新(福建)食品工業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司 |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



Labixiaoxin Snacks Group Limited
蠟筆小新休閒食品集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1262)

執行董事：

鄭育煥先生 (主席)
鄭育雙先生 (行政總裁)
鄭育龍先生

非執行董事：

李鴻江先生 (副主席)
任煜男先生

獨立非執行董事：

李志海先生
孫錦程女士
鍾有棠先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總部及中國主要營業地點：

中國
福建省晉江市
五里工業園區

香港營業地點：

香港北角
電氣道180號
百加利中心7樓

敬啟者：

主要交易
出售FJ土地權

緒言

茲提述有關 (其中包括) 轉讓協議及出售事項的公佈。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) 上市規則規定的轉讓協議及出售事項的詳情。

董事局函件

轉讓協議

於2019年5月15日（交易時段後），賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買FJ土地權，代價為人民幣1億8,000萬元。

轉讓協議的主要條款

轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 2019年5月15日（交易時段後）

訂約方： (a) 賣方（作為賣方）；及

(b) 買方（作為買方）

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項的主體

根據轉讓協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買FJ土地權。根據轉讓協議，賣方及買方均將就轉讓FJ土地權與晉江建設進行協調。賣方將安排與晉江建設終止FJ土地權，而買方將與晉江建設就新預註冊訂約權以收購FJ地塊訂立協議。

作為出售事項的一部分，賣方同意更替其於建築合約項下的權利及義務（「更替」），且買方同意自更替完成日期起，承擔建築合約項下的所有權利及義務。賣方同意促成建築合約的相關供應商就更替與賣方及買方訂立協議。

董事局函件

代價

根據轉讓協議，賣方與買方買賣FJ土地權的代價為人民幣1億8,000萬元，將由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 於簽立轉讓協議後七(7)個營業日內，買方應向賣方支付按金（「按金」）人民幣1,000萬元；
- (b) 於就由賣方向買方轉讓FJ土地權自主管政府機關取得批准後七(7)個營業日內，買方應向賣方支付人民幣9,000萬元；及
- (c) 於完成後七(7)個營業日內，買方應向賣方支付剩餘結餘人民幣8,000萬元。

倘條件未能於最後截止日期或之前達成，按金將全數退還予買方。

代價的釐定基準

出售事項的代價乃由賣方及買方在考慮（其中包括）以下各項後經公平磋商釐定：

- (a) FJ地塊於2018年12月31日的未經審核賬面淨值人民幣2億6,667萬元；
- (b) 賣方並無擁有FJ地塊的法定所有權，及本公司委聘的獨立估值師並無對賣方所持有的FJ地塊賦予任何商業價值；
- (c) 於簽立轉讓協議日期FJ地價及資本承擔約人民幣8,637萬元；
- (d) FJ地塊對本集團本身的生產運營並無用處；及
- (e) 「出售事項的理由及裨益」一節所討論的出售事項的理由及預期對本集團的裨益。

根據轉讓協議，於完成時，賣方將向晉江建設申請FJ土地按金退款人民幣4,000萬元及獲解除其支付尚未支付FJ地價人民幣3,500萬元的責任，而買方將負責向晉江建設支付FJ土地權下的任何地價。

董事局函件

出售事項的代價（包括FJ地塊按金人民幣4,000萬元的退款）為人民幣2億2,000萬元，較FJ地塊於2018年12月31日的賬面淨額折讓約17.5%。

誠如本公司截至2018年12月31日止年度的年報所披露，本集團一直積極尋求機遇以出售其非核心資產（即FJ地塊），以提升其資金流動性及資本架構。鑒於「有關FJ地塊及FJ土地權的資料」一節所討論的取得FJ地塊的法定所有權涉及的不確定性及時間，本集團未收到市場的積極回應且除自買方收到的要約外並無收到可替代要約。此外，鑒於(i)賣方並無擁有FJ地塊的法定所有權及獨立估值師已認定FJ地塊並無商業價值；(ii) FJ地塊對本集團本身的生產運營並無用處；(iii)本集團將可免除FJ地價及資本承擔人民幣8,637萬元以及包括有關完善FJ地塊法定業權可能產生的外部財務成本在內的其他額外成本的付款責任；(iv) FJ地塊對其他收入產生活動的可能用途限制，儘管本集團現已租出工業綜合體，但賣方尚未自中國政府取得有關建設工業綜合體的建築工程許可證，以及賣方訂立的租賃協議有被視為無效的法律風險；及(v)出售事項將對本集團的現金及營運資金產生正面影響，亦令本集團可將有關所得款項主要用於本集團業務發展及日常營運，董事認為，代價（包括FJ地塊按金的退款）較FJ地塊於2018年12月31日的賬面淨額折讓約17.5%，對股東而言屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

此外，董事留意到獨立估值師未賦予FJ地塊任何商業價值，因其未獲得適當的法定所有權，惟倘特定假設（「**特定假設**」）FJ地塊的國有土地使用權已授予賣方，而所有必須的地價已悉數繳納，及並無任何額外成本（如有），且該物業於估值日期2019年3月31日已取得正式產權證，就僅供參考而言，獨立估值師認為該物業於2019年3月31日的市值總額將為人民幣3億5,020萬元。股東務請注意，本集團須支付FJ地價及資本承擔人民幣8,637萬元以及其他適用費用及稅項，以將FJ地塊轉換為特定假設項下之狀態。經計及該等承擔，特定假設項下FJ地塊對本集團而言的價值將調整至人民幣2億6,383萬元（「**特定假設項下之經調整價值**」），而代價（包括FJ土地按金退款）約佔FJ地塊特定假設項下之經調整價值之83.4%。

董事局認為，轉讓協議的條款（包括出售事項的代價）屬公平合理，且訂立轉讓協議符合本公司及其股東的整體利益。

董事局函件

先決條件

完成取決於以下條件能否於最後截止日期或之前達成：

- (a) 買方已根據轉讓協議的條款及條件支付按金；
- (b) 買方及賣方均已取得相關法律法規和規定的所有必要批准以及轉讓協議及轉讓協議項下擬進行交易所需的所有必要第三方同意；及
- (c) 本公司已根據上市規則的規定就轉讓協議及轉讓協議項下擬進行的交易刊發相關公佈及股東通函（如需要）並已取得股東批准（如需要）。

上述條件將不可豁免。

於最後實際可行日期，除條件(a)外，其他條件仍待達成。

倘上述條件未於最後截止日期或之前達成，雙方均有權書面終止轉讓協議，除先前的違約外，概無訂約方須向另一方負責，且按金應退還予買方。

違約

根據轉讓協議，倘買方未能根據付款條款支付出售事項的代價，買方須按每日逾期金額之0.3%向賣方支付滯納金（「滯納金」）直至未付款項獲悉數支付。倘該金額逾期超過30天，賣方有權終止轉讓協議，而買方須向賣方支付滯納金及違約金（相當於出售事項代價的10%），而按金將不予退還。

倘轉讓協議各方之間出現任何爭議，雙方均有權就轉讓協議下產生的任何申索或事宜提起法律訴訟。

董事局函件

完成

於所有條件達成後，完成應於(i)就由賣方向買方轉讓FJ土地權自主管政府機關取得批准（「該批准」）；及(ii)完成更替（應於取得該批准後30天內完成）後的日期（或賣方及買方可能同意的其他日期及時間）發生。

有關FJ地塊及FJ土地權的資料

FJ土地權

於2013年5月14日，晉江經濟開發區發佈涉及土地供應優惠的《晉江市食品產業園工業項目入駐暫行規定》（「工業項目」），以吸引海內外對（其中包括）晉江市食品產業園內食品製造項目的投資。該通知由晉江建設發出，構成工業項目的一部分。

根據通知，賣方獲授FJ土地權（即按人民幣7,500萬元收購FJ地塊的權利）。此外，FJ土地按金額人民幣4,000萬元已由賣方於2013年12月按通知要求支付。於最後實際可行日期，FJ地價人民幣3,500萬元仍由賣方應付，為有關FJ土地權地價的待付資本承擔。

FJ地塊

FJ地塊位於中國福建省晉江市晉江市食品產業園內，智造大道東南側及與之交叉的新園路西北側*，其分兩期發展，包括建於FJ地塊上總佔地面積為126,981平方米的12棟一至五層高樓宇的工業綜合體。工業綜合體的總建築面積約為148,271平方米。工業綜合體的一期工程包括10棟一至五層高樓宇（擬作為工廠、宿舍、倉庫及其他輔助設施用途，總建築面積約為108,443平方米）（「一期」）。工業綜合體的二期工程包括兩棟一層高樓宇（擬作物流工廠用途，總建築面積約為39,828平方米）（「二期」）。工業綜合體概無安裝本集團的機械及設備。

* 經本公司中國法律顧問所告知，FJ地塊並無獨立地址，因為賣方尚未完成取得FJ地塊法定所有權的手續，且FJ地塊並不獨立於晉江市食品產業園。

董事局函件

於最後實際可行日期，賣方並無取得FJ地塊及工業綜合體的法定所有權，而申請FJ地塊的法定所有權須先（其中包括）支付FJ地價人民幣3,500萬元。

根據本公司中國法律顧問意見，就取得FJ地塊法定所有權將適用如下程序：(i) 獲准將地塊用途由農業變更為工業；(ii) 獲得土地徵用批准；(iii) 與相關土地行政主管部門訂立轉讓土地使用權的正式合約；及(iv) 登記法定所有權。據中國法律顧問告知，上述程序(i)至(iii)由相關政府部門根據特定政府程序進行辦理，賣方無權決定該等審批程序所需的時間及進度。賣方於程序(i)至(iii)完成並支付地價及其他適用費用及稅項後將須進行最後一個程序。

賣方不時與晉江建設及晉江市人民政府就取得FJ地塊的法定所有權以及相關建築工程許可證進行聯絡。然而，於最後實際可行日期，並無確定具體的時間表。

建築合約

賣方與中國的五名獨立承包商訂立合共六份建築合約，總金額約為人民幣2億7,800萬元。建築合約的詳情如下：

| 合約日期 | 合約 | 獨立承包商 | 工作範圍 | 概約合約金額 (人民幣百萬元) |
|------------|-----------------|-------|------------------|--------------------|
| 2014年10月 | (《建設工程設計合同(一)》) | 合約方A | 工業綜合體建設 工程設計 | 2 |
| 2015年2月5日 | (《建設工程勘察合同(一)》) | 合約方B | 為建設工程勘察 岩土工程 | 1 |
| 2015年7月30日 | (《建設工程委託監理合同》) | 合約方C | 建設工程監理 | 3 |
| 2015年4月20日 | (《樁基工程合同》) | 合約方D | 樁基工程項目 | 11 |
| 2015年6月20日 | (《建設工程施工合同》) | 合約方E | 工業綜合體一期的 建設工程 | 221 |
| 2018年1月25日 | (《建設工程施工合同》) | 合約方E | 工業綜合體二期的 建設工程 | 40 |

278

董事局函件

租賃協議

賣方（作為出租人）已與一名獨立第三方（作為承租人）訂立兩份租賃協議（「租賃協議」），以租賃(i)總建築面積約為107,589平方米的工業綜合體一期的若干空間，租期自2018年3月1日起至2023年3月30日止，月租為人民幣537,945元；及(ii)總建築面積約為39,828平方米的工業綜合體二期，租期自2019年1月1日起至2023年12月31日止，月租為人民幣318,624元。

根據本公司就FJ地塊取得的中國法律意見，由於賣方尚未自中國政府取得建築工程許可證，賣方訂立的建築合約及租賃協議具有被視為無效的法律風險，該等合約訂約方的權利及義務可能無法強制執行。於最後實際可行日期，該等合約仍處於正常履行狀態，且本集團並無就該等合約產生法律糾紛。

有關FJ地塊的財務資料

截至2018年12月31日止年度，來自FJ地塊的除稅前溢利淨額約為人民幣220萬元，即年內收取的租金收入淨額。於2018年12月31日，FJ地塊的賬面淨值約為人民幣2億6,667萬元，相當於FJ土地按金及工業綜合體賬面淨值分別約人民幣4,000萬元及人民幣2億2,667萬元的總額。

於轉讓協議日期，通知項下的未支付FJ地價及有關FJ地塊的已訂約資本承擔分別約為人民幣3,500萬元及人民幣5,137萬元。

FJ地塊估值

由於缺乏FJ地塊的法定所有權，根據本公司委任的獨立專業估值師編製的估值報告（全文載於本通函附錄二），獨立專業估值師認為FJ地塊無商業價值。

有關本集團及賣方的資料

本公司為一家投資控股公司。本集團的主要業務為生產及銷售果凍產品、甜食產品、飲料產品及其他休閒食品。

董事局函件

賣方為根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要從事生產及銷售食品及飲料產品。

有關買方的資料

買方為根據中國法律成立的有限公司。其主要從事供應鏈管理以及生產及批發飲料、果凍、甜食、膨化食品及其他預包裝食品。買方的最終實益擁有人為中國商人鄭凱榮先生（「鄭先生」）。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。按金已由買方根據轉讓協議的條款及條件妥為支付予本集團。此外，董事經考慮到鄭先生家人過往曾與本集團的業務來往，認為其信譽背景優越。於過往三年，本集團與鄭先生家人之間的交易金額超過人民幣7,000萬元。

出售事項的理由及裨益

賣方於2013年12月決定投資工業項目並取得FJ土地權，以擴展其食品及飲料製造業務。本集團其後開始興建工業綜合體，及工業綜合體一期及二期分別於2017年及2018年完工。本集團於建設完成後概無進行生產活動。

本集團自2015年起一直處於虧損狀態，主要由於本集團傳統休閒食品的市場需求持續疲弱及本集團產能未充分利用而導致物業、廠房及設備減值。於2018年，本集團決定出租FJ地塊，以令虧損最小化及產生額外現金流量，以抵銷與FJ地塊有關的建築及閒置成本，然而，誠如本通函「有關FJ地塊及FJ土地權的資料」一節所披露，賣方尚未自中國政府取得建造工業綜合體的建築工程許可證，賣方訂立的租賃協議具有被視為無效的法律風險。

鑒於上述情況，董事局認為退出及收回其於FJ地塊的投資將符合本公司的利益。此外，出售事項的銷售所得款項（包括退還FJ土地按金）將加強本集團的財務狀況，並為本集團未來業務發展提供額外營運資金。此外，本集團可於完成時獲解除FJ地價及非活動資產相關的資本承擔的付款責任人民幣8,637萬元。

董事局函件

基於上述因素，董事局認為轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理且符合一般商業條款，訂立轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

由於出售事項，董事預期本集團將錄得未經審核虧損約人民幣5,749萬元，為(i)代價人民幣1億8,000萬元與FJ土地按金的退款人民幣4,000萬元；及(ii)FJ地塊於2018年12月31日的未經審核賬面淨值約人民幣2億6,667萬元及預計交易成本及稅項約人民幣1,082萬元之間的差額。本集團的總資產將因估計虧損人民幣5,749萬元而減少，及對債務並無影響。

出售事項的實際財務影響須待審核而定。

出售事項的所得款項淨額（包括退還FJ土地按金）於扣除出售事項應佔交易成本及稅項約人民幣1,082萬元後，估計約為人民幣2億918萬元，其中約人民幣1億元將用於償還本集團銀行借貸、約人民幣5,000萬元將用於本集團通過持續研發以提升休閒食品產品組合方面的業務發展以及通過銷售及推廣活動建立品牌知名度及認可度及餘下人民幣5,918萬元將作為本集團一般營運資金。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有與其他股東不同的重大權益，因此，倘有關轉讓協議及其項下擬進行的出售事項的決議案須於本公司股東大會上提請股東批准，則概無股東須就兩項決議案放棄投票。

董事局函件

股東鄭育龍先生及Alliance Food And Beverages (Holding) Company Limited合共持有730,850,587股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約54.99%，已承諾同意批准轉讓協議及其項下擬進行的交易，根據上市規則第14.44條，其將獲接納代替舉行股東大會。

於最後實際可行日期，Alliance Food And Beverages (Holding) Company Limited（該公司由三名執行董事（即鄭育龍先生、鄭育雙先生及鄭育煥先生）分別擁有28%股權以及由非執行董事李鴻江先生擁有16%股權）於610,915,527股股份（相當於本公司已發行股本約45.97%）中擁有權益。此外，鄭育龍先生個人及實益擁有119,935,060股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約9.02%。

推薦建議

董事局認為轉讓協議的條款屬公平合理且訂立轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。雖然本公司不會召開股東大會以批准轉讓協議及其項下擬進行的交易，倘本公司召開股東大會，董事局將建議股東投票贊成批准轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
主席
鄭育煥先生
謹啟

2019年6月24日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表連同財務報表附註已於以下文件披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.lbxxgroup.com>)：

截至2016年12月31日止年度的年報(第51至112頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN201704261302_c.pdf

截至2017年12月31日止年度的年報(第52至112頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN201804261526_c.pdf

截至2018年12月31日止年度的年報(第51至126頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904291959_c.pdf

2. 債項聲明

於2019年4月30日(即本通函付印前就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有未償還借款約人民幣873,800,000元，其詳情如下：

| | 概約 人民幣千元 |
|--------------|-------------|
| 銀行借款，有抵押及有擔保 | 452,323 |
| 銀行借款，無抵押 | 241,550 |
| 來自一名董事貸款，無抵押 | 33,327 |
| 應付票據，有抵押 | 146,600 |
| | <hr/> |
| | 873,800 |
| | <hr/> <hr/> |

銀行借款，有抵押及有擔保

於2019年4月30日營業時間結束時，銀行借款2,550,000港元(相當於約人民幣2,123,000元)以約人民幣6,784,000元的土地及樓宇作抵押，並按香港銀行同業拆息加2.25%的浮動利率計息，每月進行重新定價。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期有抵押銀行借款約人民幣150,000,000元以集團內公司間的公司擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.00%的浮動利率計息，每隔12個月進行重新定價。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期有抵押銀行借款約人民幣52,200,000元以集團內公司間的公司擔保以及本集團附屬公司約人民幣119,567,000元的土地及樓宇作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.66%的浮動利率計息，每隔三個月進行重新定價。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期有抵押銀行借款約人民幣40,000,000元以本集團附屬公司約人民幣167,302,000元的土地及樓宇作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按12.00%的固定利率計息。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期有抵押銀行借款約人民幣123,000,000元以集團內公司間的公司擔保以及本公司董事鄭育雙先生、鄭育龍先生及鄭育煥先生的個人擔保作抵押，銀行借款須於12個月內償還，並按浮動利率5.44%計息，每隔三個月進行重新定價。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期有抵押銀行借款約人民幣25,000,000元以集團內公司間之公司擔保以及本公司董事鄭育雙先生、鄭育龍先生及鄭育煥先生的個人擔保作抵押，銀行借款須於12個月內償還，並按浮動利率4.31%計息，每隔12個月進行重新定價。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期有抵押銀行借款約人民幣60,000,000元以集團內公司間之公司擔保以及本公司董事鄭育雙先生、鄭育煥先生及鄭育雙先生的妻子的個人擔保作抵押，銀行借款須於12個月內償還，並按固定年利率5.66%計息。

無抵押銀行借款

於2019年4月30日營業時間結束時，短期無抵押銀行借款人民幣102,350,000元須於12個月內償還，並按固定年利率4.58%至6.80%計息。

於2019年4月30日營業時間結束時，短期無抵押銀行借款人民幣35,000,000元須於12個月內償還，並按浮動利率5.23%計息，每月進行重新定價。

於2019年4月30日營業時間結束時，長期無抵押銀行借款人民幣104,200,000元須於12個月內償還，並按固定年利率5.70%計息。

來自一名董事的無抵押貸款

於2018年12月31日，本公司與執行董事鄭育龍先生訂立貸款協議，貸款融資人民幣40,000,000元。於2019年4月30日營業時間結束時，本公司已提取人民幣33,327,000元。該款項為無抵押，須於2019年12月31日償還，並按固定年利率2%計息。

有抵押應付票據

於2019年4月30日（即本通函付印前就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，應付票據約人民幣146,600,000元乃由已質押銀行存款約人民幣62,165,000元作抵押。

資本承擔

於2019年4月30日營業時間結束時，本集團根據建築合約擁有的已訂約但未撥備的資本承擔總額約為人民幣5,137萬元及根據通知擁有的有關FJ土地權地價的資本承擔為人民幣3,500萬元。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於2019年4月30日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2018年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來本集團的財務或營業狀況有任何重大變動。

4. 營運資金充足情況

經計及本集團可動用之財務資源（包括出售事項所得款項、內部產生資金以及來自其銀行、董事及主要股東之現時可用融資），董事認為，在並無不可預見事件的情況下，本集團將擁有充裕營運資金應付其自本通函刊發日期起計未來最少12個月之現時需求。

5. 本集團的財務及營業前景

本集團預期中國休閒食品行業將於未來數年進行市場整合，且休閒食品行業經營環境中期仍富有挑戰。於此充滿挑戰的市場環境中，本集團將透過不同媒體頻道（尤其是新電子媒體）播放廣告，繼續積極推廣其品牌形象及產品。此外，本集團將繼續提升其休閒食品的產品組合，以滿足不同客戶的需求以及有效管理成本及優化休閒食品業務的經營業績。

本集團認為上述措施於長遠而言將令本集團業務受惠。本集團相信，中國經濟將於中期恢復增長勢頭且休閒食品行業必然將於適當時候從經濟增長中獲益。

以下為自獨立物業估值師滌鋒評估有限公司就FJ地塊於2019年3月31日的市值的意見而編製的函件及物業估值報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國福建省晉江市晉江食品產業園的蠟筆小新電子商務物流區

茲遵照蠟筆小新休閒食品集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）向吾等作出的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的上述物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該物業於2019年3月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見，以作公眾呈檔之用。

本函件（構成估值報告的一部份）標明所估值的物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作的假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

在對 貴集團持作投資的該物業進行估值時，由於於估值日期並未就該物業取得任何正式業權證，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等的估值假設並無任何形式的強迫出售情況。此外， 貴集團向吾等表示，除非本報告另有所指外，該物業不受任何涉及或影響該物業出售的選擇權或優先購買權規限。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或所欠付的債項或出售成交可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的該物業的業權文件副本。吾等並無查證文件正本以核實擁有權及確定有否存在並顯示於交予吾等之副本中之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等已倚賴 貴集團就該物業的業權給予的意見及由 貴集團的中國法律顧問北京大成（福州）律師事務所（「中國法律顧問」）就該物業的業權提出之法律意見。

該物業由鄭茗璋先生於2019年1月期間視察。鄭茗璋先生為本公司的經理，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。吾等已視察該物業的外部及（在可行情況下）視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的地盤及建築面積乃屬正確。隨附的物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料得出，故此等資料僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就該物業的業權編製所提供的資料，並信納有關下列事項的通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的任何限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準2017、國際估值準則委員會刊發的國際評估準則2017年版所載的所有規定以及公認估值程序及慣例。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此 致

香港
北角
電氣道180號
百家利中心7樓
蠟筆小新休閒食品集團有限公司
董事局 台照

代表
漂鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS註冊估值師, MCIREA
謹啟

2019年6月24日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2019年 3月31日 現況下 的資本值 |
|-------------------------------|--|--|--------------------------------|
| 位於中國福建省晉江市晉江食品產業園的蠟筆小新電子商務物流區 | <p data-bbox="453 561 887 704">該物業(稱為蠟筆小新電子商務物流區)分兩期發展,包括建於不規則形狀地塊上總佔地面積約為126,981.00平方米的12棟一至五層高樓宇,並於2017年至2018年間完工。</p> <p data-bbox="453 761 887 949">其位於智造大道東南側,毗連晉江市晉江市食品產業園內的新園路西北側。該物業距離泉州晉江國際機場約20分鐘車程。臨近的開發項目主要包括工業綜合廠房、住宅、小學、辦公室及商業開發項目。</p> <p data-bbox="453 1006 887 1310">該物業的總建築面積約為148,271.00平方米。該物業的一期工程包括10棟一至五層高樓宇(作為倉庫、廠房、宿舍、門衛室、配電室及鍋爐房用途,總建築面積約為108,443.00平方米),而該物業的二期工程包括兩棟一層高樓宇(作為物流廠房用途,總建築面積約為39,828.00平方米)。建築面積分列明細載於下文附註j)。</p> | <p data-bbox="911 561 1214 910">誠如 貴集團所告知,於估值日期,該物業不同部分的總建築面積約為147,417.00平方米,須受兩份租約(見下文附註ix) e)所規限,月租總計人民幣856,569元,且最遲租賃於2023年12月31日屆滿,作倉庫及分銷用途。有關租賃協議的詳情概述於下文附註v)及vi)。</p> <p data-bbox="911 968 1214 1070">該物業餘下的建築面積約為854.00平方米,由 貴集團佔用,作辦公室用途。</p> | 無商業價值 (見下文 附註vii)) |

附註：

i) 該物業的建築面積分列明細如下所示：

| 樓宇 | 層數 | 概約建築面積 (平方米) |
|-------------|-----|-------------------|
| <u>二期</u> | | |
| 倉庫 | 4 | 28,203.00 |
| 第一號廠房 | 5 | 25,879.00 |
| 第二號廠房 | 5 | 19,576.00 |
| 第三號廠房 | 5 | 25,879.00 |
| 第一號宿舍 | 5 | 2,984.00 |
| 第二號宿舍 | 5 | 5,068.00 |
| 第一號門衛室 | 1 | 135.00 |
| 第二號門衛室 | 1 | 65.00 |
| 配電室 | 2 | 436.00 |
| 鍋爐房 | 1 | 218.00 |
| | 小計： | 108,443.00 |
| <u>二期</u> | | |
| 第一號及第二號物流廠房 | 1 | 39,828.00 |
| | 小計： | 39,828.00 |
| | 總計： | 148,271.00 |

ii) 根據晉江經濟開發區管理委員會於2017年5月18日頒佈的住所與經營場所使用證明，蠟筆小新（福建）食品工業有限公司（「蠟筆小新（福建）」）為於晉江經濟開發區（食品園）的一家佔地面積為190.472畝的企業。該建設項目符合晉江市土地利用總體規劃及城市總體規劃，地塊土地手續正在辦理。

iii) 根據福建省晉江市工業園區開發建設有限公司（「晉江開發」）於2013年11月30日頒佈的福建省晉江市工業園區開發建設有限公司關於預收食品產業園預約用地款的通知[晉工開司[2013] 57號]（「預收用地款的通知」），蠟筆小新（福建）建於晉江市食品產業園的建設項目已獲批准，須於2013年12月16日或之前支付預約用地款人民幣4,000萬元，而預約用地款及建設保證金結餘將於項目用地紅線確定並放樣交地時支付。

- iv) 根據福建晉江經濟開發區管委會所頒佈的晉江市食品產業園企業地塊控制圖則，該物業的主要條件概述如下：
- a) 地塊用途 : 工業用途
 - b) 佔地面積 : 126,981.00平方米
 - c) 容積率 : 不少於1.50且不多於3.0
 - d) 建築密度 : 不少於30%且不多於50%
 - e) 高度限制 : 不超過30米
 - f) 綠化比率 : 不多於20%
- v) 根據蠟筆小新(福建)與許服意(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業一期各部分的總建築面積約為107,589.00平方米，按租賃協議出租，租期自2018年3月1日起至2023年3月30日止為期5年1個月，第1年至第3年月租為人民幣537,945元，第4年至第5年每年增加5% (不包括其他支出)。
- vi) 根據蠟筆小新(福建)與承租人訂立的租賃協議，該物業二期的總建築面積約為39,828.00平方米，按租賃協議出租，租期自2019年1月1日起至2023年12月31日止為期5年，第1年至第3年月租為人民幣318,624元，第4年至第5年每年增加5% (不包括其他支出)。
- vii) 吾等了解該物業於估值日期尚未取得正式業權證，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等受 貴集團指示進行另一項估值，特定假設該物業的國有土地使用權於估值日期已授予蠟筆小新(福建)，而所有必須的土地出讓金已悉數繳納，及並無任何額外成本(如有)，且該物業已取得正式業權證。因此，根據上述特定假設及僅供參考，經考慮該物業之目前租金水平及復歸收入潛力而採納投資法，或(倘適合)經參考相關市場可獲得的可資比較銷憑證據採納直接比較法，吾等認為於估值日期，該物業的市值為人民幣350,700,000元。
- viii) 於吾等在上文vii)項的估值中，吾等已採納該物業平均市場租金每月每平方米約為人民幣12.5元。該物業的復歸收益約為5.75%。

吾等已參考臨近租賃及銷售的可資比較物業複查估值結果。市場租賃的可資比較物業約為人民幣10.0元至人民幣13.0元每平方米每月及市場銷售的可資比較物業約為人民幣2,500元至人民幣3,220元每平方米。吾等採納的單價經適當調整後與上述租賃及銷售的參考一致。吾等已就該等租賃及銷售的可資比較物業進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、地段及面積等因素。

- ix) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料。
- a) 蠟筆小新(福建)無權享有該物業的土地使用權，但基於預約用地款的通知及蠟筆小新(福建)向晉江開發支付的預約用地款人民幣4,000萬元，蠟筆小新(福建)已為一家於晉江市食品產業園的企業，並進一步通過土地使用權出讓程式而與土地管理部門簽署國有土地使用權出讓合同的預約合同關係。蠟筆小新(福建)有權享有預約合同權益；
 - b) 根據晉江市食品產業園工業項目入駐暫行規定及該預約合同關係的成立，蠟筆小新(福建)有權享有預約合同而形成的合同權益。同時，蠟筆小新(福建)還需要進一步通過土地使用權出讓程序，簽署國有土地使用權出讓合同，繳納土地出讓金及稅款，及取得不動產權證；
 - c) 由於蠟筆小新(福建)尚未取得該物業的建設工程規劃許可證，蠟筆小新(福建)訂立的樁基工程合同及建設工程施工合同具有被視為無效的法律風險。鑒於蠟筆小新(福建)尚未取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，故若合同相對方能夠舉證由此造成合同無效，導致其遭受損失的，福建蠟筆小新對此應當承擔相應賠償等民事責任；
 - d) 由於蠟筆小新(福建)尚未取得該物業的建設工程規劃許可證。根據相關法律，倘可就有關建設採取糾正措施消除對規劃實施的影響，則相關主管部門應下令於限期內採取糾正措施，罰金介乎建設工程造價的5%至10%；倘無法採取糾正措施，則將下令限期拆除，而倘不可能拆除，則建設工程會被充公或非法收入被沒收，亦可能會被處以不超過建設工程造價10%的罰金。根據中國法律顧問，蠟筆小新(福建)有被下令拆除或充公或處以罰款的風險。經中國法律顧問核查，蠟筆小新(福建)在尚未取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的情況下興建該物業，且於2019年5月10日，蠟筆小新(福建)未受到處罰，亦未收到任何政府或第三方要求停止施工、整改、限期拆除或承擔其他行政處罰的任何通知、命令、請求或索償；及
 - e) 蠟筆小新(福建)與承租人訂立的租賃協議(請參閱上文附註v)及vi)具有被視為無效的法律風險。倘上述租賃協議被視為無效，則協議應自始便被視為無效，惟蠟筆小新(福建)仍有權向協議對方根據協議條款要求支付租金。此外，由於蠟筆小新(福建)尚未取得該物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，故蠟筆小新(福建)因租賃協議無效存在一定過錯。蠟筆小新(福建)對於裝飾裝修物將視情況通過折價或根據過錯分擔現值損失的方式進行處理。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則須提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重要方面均屬準確完備，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證中的好倉

| 董事／最高 行政人員姓名 | 身份／權益性質 | 股份數目 | 相關 股份數目 | 總權益 | 權益概約 百分比 |
|-----------------|---------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|
| 鄭育龍 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | - | 730,850,587 | 54.99% |
| | 實益擁有人 | 119,935,060 (附註2) | - | | |
| 鄭育雙 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | - | 610,915,527 | 45.97% |
| 鄭育煥 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | - | 610,915,527 | 45.97% |
| 李鴻江 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | - | 610,915,527 | 45.97% |
| 任煜男 | 受控制法團權益 | - | 100,000,000 (附註3) | 100,000,000 | 7.52% |

附註：

- 610,915,527股股份由Alliance Food And Beverages (Holding) Company Limited (「Alliance Holding」) 實益擁有，該公司由鄭育龍先生、鄭育雙先生及鄭育煥先生各自擁有28%股權以及由李鴻江先生擁有16%股權。因此，根據證券及期貨條例，鄭育龍先生、鄭育雙先生、鄭育煥先生及李鴻江先生各自被視為於Alliance Holding持有的股份中擁有權益。
- 除透過Alliance Holding持有的610,915,527股股份外，鄭育龍先生個人亦於119,935,060股股份中擁有實益權益。
- 任煜男先生為Thriving Market Limited的唯一董事及於其全部已發行股本中擁有權益。於最後實際可行日期，Thriving Market Limited持有根據本公司與Thriving Market Limited訂立的日期為2014年8月18日的認購協議而於2014年9月1日發行的本公司100,000,000份非上市認股權證。於悉數行使該等100,000,000份認股權證所附的認購權後，Thriving Market Limited將持有本公司的經擴大已發行股本約7.0%（假設於行使該等認購權之前本公司的已發行股本不會出現任何變動）。

於本公司股份、相關股份及債權證中的淡倉

| 董事／最高 行政人員姓名 | 身份／權益性質 | 股份數目 | 總權益 | 權益概約 百分比 |
|-----------------|---------|----------------------|-------------|-------------|
| 鄭育龍 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | 730,850,587 | 54.99% |
| | 實益擁有人 | 119,935,060 (附註1) | | |
| 鄭育雙 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | 610,915,527 | 45.97% |
| 鄭育煥 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | 610,915,527 | 45.97% |
| 李鴻江 | 受控制法團權益 | 610,915,527 (附註1) | 610,915,527 | 45.97% |

附註：

1. 鄭育龍先生及Alliance Holding分別持有的本公司119,935,060股股份及610,915,527股股份已抵押予Zhang Yan先生。

於相聯法團股份、相關股份及債權證中的好倉

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份／權益性質 | 於相聯法團 持有的 股份數目 | 佔相聯法團 股權的概約 百分比 |
|------|----------------------------|---------|----------------------|-----------------------|
| 鄭育龍 | Alliance Holding | 實益擁有人 | 28 | 28% |
| 鄭育雙 | Alliance Holding | 實益擁有人 | 28 | 28% |
| 鄭育煥 | Alliance Holding | 實益擁有人 | 28 | 28% |
| 李鴻江 | Alliance Holding | 實益擁有人 | 16 | 16% |
| 任煜男 | Thriving Market Limited | 實益擁有人 | 1 | 100% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有之任何權益或淡倉(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊之權益或淡倉如下：

| 股東姓名 | 實益擁有人 | 證券權益 | 總權益 (附註1) | 權益概約 百分比 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Alliance Holding | 610,915,527 | - | 610,915,527 (L)(S) (附註2及4) | 45.97% |
| Thriving Market Limited | 100,000,000 | - | 100,000,000 (L) (附註3) | 7.52% |
| Zhang Yan | - | 730,850,587 | 730,850,587 (L) (附註4) | 54.99% |

附註：

1. 字母「L」指該人士於有關證券的好倉，而字母「S」指該人士於有關證券的淡倉。
2. 610,915,527股股份乃由Alliance Holding實益擁有，該公司是一家由鄭育龍、鄭育雙及鄭育煥各自擁有28%權益以及由李鴻江擁有16%權益的公司。因此，就證券及期貨條例而言，鄭育龍、鄭育雙、鄭育煥及李鴻江各自被視為擁有Alliance Holding持有的股份的權益。
3. 任煜男先生為Thriving Market Limited的唯一董事及於其全部已發行股本中擁有權益。於最後實際可行日期，Thriving Market Limited持有根據本公司與Thriving Market Limited訂立的日期為2014年8月18日的認購協議而於2014年9月1日發行的本公司100,000,000份非上市認股權證。於悉數行使該等100,000,000份認股權證所附的認購權後，Thriving Market Limited將持有本公司的經擴大已發行股本約7.0%（假設於行使該等認購權之前本公司的已發行股本不會出現任何變動）。
4. 鄭育龍先生及Alliance Holding分別持有的本公司119,935,060股股份及610,915,527股股份已抵押予Zhang Yan先生。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，並無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立於一年內屆滿或可予終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

5. 專家資格及同意書

以下為提出本通函所載意見或建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|---------|
| 滙鋒評估有限公司 | 獨立專業估值師 |

上述專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容分別收錄其函件、物業估值報告、建議、意見及／或引述其名稱發出同意書，並確認迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權利（無論可否依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃、或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知悉，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，董事亦不知悉本集團之任何成員公司有尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 本集團之重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期為止，本集團概無訂立屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中之合約）。

8. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於2018年12月31日，本公司與執行董事鄭育龍先生就一筆為數人民幣40,000,000元的貸款訂立貸款協議（「貸款協議」）。於最後實際可行日期，本公司已提取人民幣34,077,000元。該款項為無抵押，須於2019年12月31日償還，並按2%的固定年利率計息。

除貸款協議外，於最後實際可行日期，概無董事於存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳貽焯先生，彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及中國主要營業地點位於中國福建省晉江市五里工業園區。
- (d) 本公司香港營業地點位於香港北角電氣道180號百家利中心7樓。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件副本將於本通函日期起計十四日期間之一般營業時間內，可於本公司香港營業地點（地址為香港北角電氣道180號百家利中心7樓）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2017年及2018年12月31日止兩個年度各年的年報；
- (c) 滙鋒評估有限公司對FJ地塊的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (e) 本通函。